

**BP 9 N – Dreiert, 7. förmliche Änderung
und
BP 52 Bahnflächen-Innenstadtbereich,
1. förmliche Änderung
und
BP 59 – “Sondergebiet Friedhofstraße-
großflächiger Einzelhandel“**

Unterlagen für die öffentliche Auslegung

Grenze Änderungsbereich

Bergneustadt, den

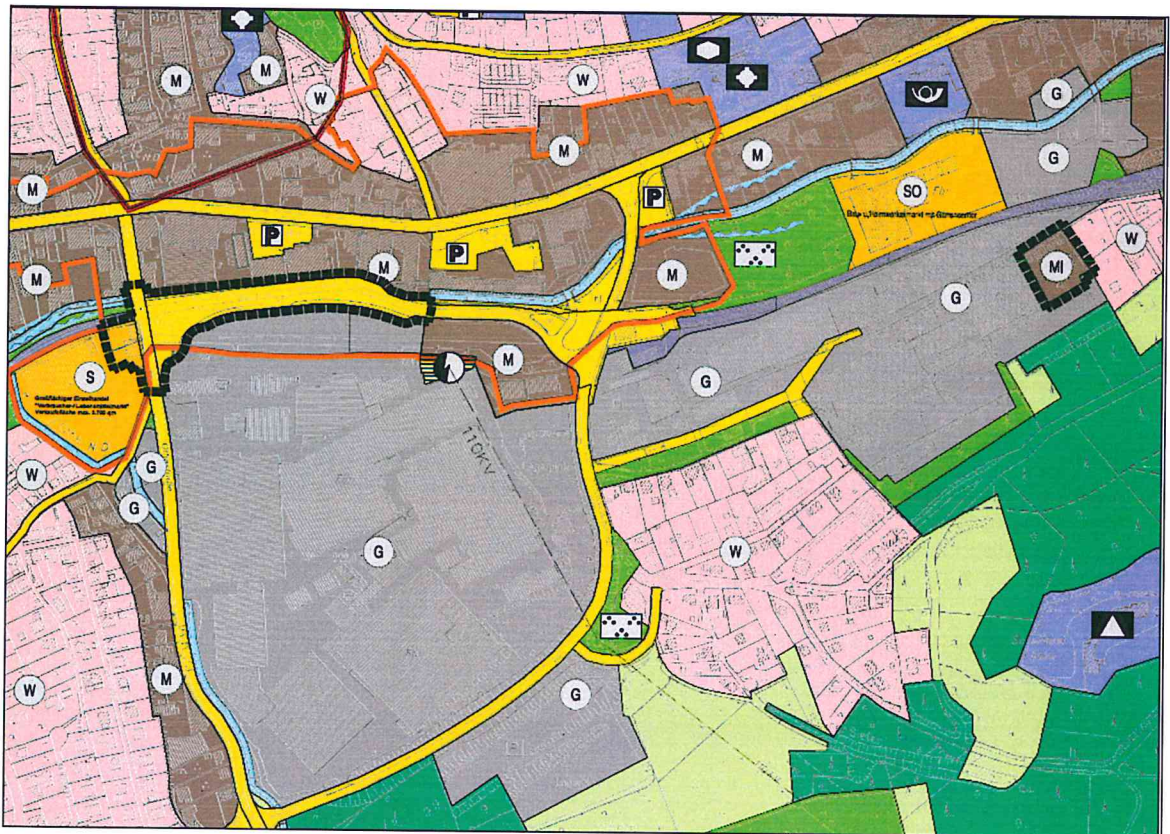
Dipl.-Ing. Robert Moenke

Stadt Bergneustadt

33. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung mit Umweltbericht gemäß § 5 (5) BauGB

Stand: 17.01.2014 (Entwurf)



PLANUNGSGRUPPE **MWM**

Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren | Diplom-Ingenieure | Stadtplaner | Architekten
Auf der Hül 128 | 52068 Aachen | Tel.: 0241/93866-0 | www.plmwm.de

33. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung mit Umweltbericht gemäß § 5 (5) BauGB

Stand: 17.01.2014 (Entwurf)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS	2
1.1	Teilbereich 1: „Bahnflächen Innenstadtbereich“	2
1.2	Teilbereich 2: „Dreiort“	2
2.	LAGE IM RAUM	3
2.1	Teilbereich 1: „Bahnflächen Innenstadtbereich“	3
2.2	Teilbereich 2: „Dreiort“	3
3.	LANDES- UND REGIONALPLANUNG ALS ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3.1	Landesplanung	3
3.2	Regionalplan	3
4.	INHALT DER 33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	4
4.1	Teilbereich 1: „Bahnflächen Innenstadtbereich“	4
4.2	Teilbereich 2: „Dreiort“	4
5.	AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT	5
5.1	Teilbereich 1: „Bahnflächen Innenstadtbereich“	5
5.2	Teilbereich 2: „Dreiort“	5
6.	FLÄCHENBILANZ	5
6.1	Teilbereich 1: „Bahnflächen Innenstadtbereich“	5
6.2	Teilbereich 2: „Dreiort“	5

1. PLANUNGSANLASS

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus zwei Teilbereichen und wird gem. § 8 (3) BauGB parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Bahnflächen / Innenstadtbereich“, zum Bebauungsplan Nr. 59 „Sondergebiet Friedhofstraße“ sowie (Teilbereich 1) sowie zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ (Teilbereich 2) durchgeführt.

1.1 Teilbereich 1: „Bahnflächen Innenstadtbereich“

Anlass der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ist die Anpassung der aktuellen Ausbauplanung der Bahnstraße an die planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Teile des Bebauungsplanes Nr. 52 „Bahnflächen / Innenstadtbereich“, die in den Geltungsbereich der 1. Änderung fallen, werden gemäß § 1 (8) BauGB durch diesen ersetzt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden durch die 33. Änderung für diesen Bereich an die beabsichtigte Planung angepasst.

Des Weiteren werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Sondergebiet Friedhofstraße“ Mischbauflächen westlich der Othestraße in Höhe der Bahnstraße den benachbarten Sonderbauflächen zugeordnet, die in der 33. Änderung mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Verbraucher-/Lebensmittelmarkt“ dargestellt werden. Die bisherigen Mischbauflächen sollen in die bereits dargestellten Sonderbauflächen integriert werden. An dieser Stelle ist vorgesehen, das derzeit leerstehende Gebäude eines ehemaligen Lebensmittelmarktes abzureißen und in einem neuen Gebäude wieder ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit entsprechenden Stellplätzen anzusiedeln. Für eine optimale Integration dieser neuen Nutzung in den Innenstadtbereich und für eine Abrundung wird die gesamte Fläche bis an die Othestraße als Sonderbaufläche dargestellt. Hier sind nun im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und entsprechend diesen Teilbereich westlich der Othestraße als Sonderbaufläche darzustellen, die dann im Bebauungsplan Nr. 59 als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Verbraucher- / Lebensmittelmarkt“ konkretisiert wird.

Diese Teile des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 fallen, werden gemäß § 1 (8) BauGB durch diesen ersetzt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden durch die 33. Änderung für diesen Bereich an die beabsichtigte Planung angepasst.

1.2 Teilbereich 2: „Dreiort“

Ein weiterer Anlass zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ sind im Wesentlichen private Interessen zur Anpassung des Planungsrechts. Die Stadt Bergneustadt erklärt sich mit diesem Interessen einverstanden. Im östlichen Bereich der Wiesenstraße soll ein Teilbereich (im Bebauungsplan Teilbereich 3 „Wiesenstraße“), der im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und östlich an Wohnbauflächen angrenzt, als Mischbaufläche dargestellt werden. Durch diese Änderung wird somit eine städtebaulich verträgliche Nutzungstrennung zwischen den gewerblichen Bauflächen im Westen und den östlich gelegenen Wohnbauflächen geschaffen.

2. LAGE IM RAUM

2.1 Teilbereich 1: „Bahnflächen Innenstadtbereich“

Der Änderungsbereich 1 liegt in der südlichen Innenstadt von Bergneustadt zwischen der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnstraße und der Othestraße und beinhaltet geringe, Teilbereiche westlich der Othestraße in Höhe der Bahnstraße. Südlich grenzt der größte Industriebetrieb der Stadt, Metalsa, früher ISE (Innomotive Systems Europe) an. Im Osten des Änderungsbereiches grenzt das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 neu festgesetzte Kerngebiet, im Südosten das Wohngebiet Dreiert an. Nördlich befindet sich die Innenstadt mit dem alten Ortskern, der durch typisch bergische Fachwerkhäuser, schieferbedeckt geprägt ist. Außerdem führt nördlich die B 55 „Kölner Straße“, die den alten Ortskern und die Innenstadt vom Plangebiet teilt. Westlich schließen gewerblich genutzte Flächen mit großflächigem Einzelhandel an.

2.2 Teilbereich 2: „Dreiert“

Der Änderungsbereich 2 befindet sich im östlichen Grenzbereich der gewerblichen Bauflächen an der Wiesenstraße und grenzt östlich an Wohnbauflächen an. Südlich schließt die freie Landschaft mit Wald und Wiesenflächen an.

3. LANDES- UND REGIONALPLANUNG ALS ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesplanung

Bergneustadt liegt gem. Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Teil A, Siedlungsräumliche Grundstruktur und zentralörtliche Gliederung, in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur an einer großräumigen, Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse zwischen Köln und Olpe (B 55) sowie im Einzugsbereich einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung (BAB 45, Schienenstrecke Dortmund – Hagen – Giesen). Bergneustadt ist ein Grundzentrum.

Beide Teilbereiche der 33. Änderung des Flächennutzungsplans liegen gem. LEP NRW Teil B, Siedlungsräumliche Grundstruktur und zentralörtliche Gliederung im Siedlungsbereich.

3.2 Regionalplan

Beide Teilbereiche der 33. Änderung liegen gem. Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) an der Grenze zum Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), welcher die Fläche des Industriebetriebes ISE darstellt. Somit widersprechen die Darstellungen im Flächennutzungsplan den Darstellungen aus dem Regionalplan nicht.

4. INHALT DER 33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

4.1 Teilbereich 1: „Bahnflächen Innenstadtbereich“

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Flächen für den überörtlichen Verkehr und gewerbliche Bauflächen, die im Bebauungsplan Nr. 52 zum Teil sogar als Industriegebiete festgesetzt sind, dargestellt. Geringe Flächen westlich der Othestraße unmittelbar südlich der ehemaligen Eisenbahntrasse innerhalb des Änderungsbereichs sind bisher als Mischbauflächen dargestellt. Dies entspricht nicht mehr der städtebaulichen Zielvorstellungen und der zukünftig beabsichtigten Nutzung des Geländes.

Das wesentliche Ziel der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. Einzelhandelskonzept¹ die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Hierfür wurde im Einzelhandelskonzept der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt abgegrenzt, der im südlichen Bereich die Flächen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezieht.

Aus diesem Grund werden westlich der Othestraße die bisherigen Mischbauflächen als Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Verbraucher- / Lebensmittelmarkt“ mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 3.700 qm dargestellt und werden im parallel verlaufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 59 „Sondergebiet Friedhofstraße“ als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Verbraucher- / Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In diesem Bebauungsplan werden die Sortimente für diesen Großflächigen Einzelhandel „Verbraucher- / Lebensmittelmarkt“ gem. Einzelhandelskonzept auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente festgesetzt.

Des Weiteren werden die Straßenverkehrsflächen der Bahnstraße an die aktuelle Ausbauplanung, die mittlerweile überwiegend realisiert ist, planungsrechtlich angepasst.

4.2 Teilbereich 2: „Dreiort“

Der Teiländerungsbereich 2 „Dreiort“ gehört planungsrechtlich derzeit laut gültigem Flächennutzungsplan zu den westlich gelegenen, stark verdichteten gewerblichen Bauflächen an der Wiesenstraße. Innerhalb des Änderungsbereiches „Dreiort“ befinden sich jedoch mehrere kleinteilige Gebäude, die vom Charakter und ihrer derzeitigen Funktion einer Mischnutzung entsprechen. Dieser Nutzung entsprechend und der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bergneustadt folgend, wird dieser Bereich im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ als Mischbaufläche dargestellt. Im Übrigen wird somit eine städtebaulich verträgliche Nutzungstrennung zwischen dem Gewerbegebiet und dem östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen.

¹ Einzelhandelskonzept Stadt Bergneustadt, Junker und Kruse, Stadtforschung-Stadtplanung, Dortmund, Januar 2012, als Handlungsrahmen vom Rat der Stadt Bergneustadt beschlossen am 21.03.2012

5. AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Teilbereich 1: „Bahnflächen Innenstadtbereich“

Der Teilbereich 1 befindet sich im unmittelbaren Innenstadtbereich Bergneustadts. Ungeachtet vorliegender Bauleitplanung handelt es sich um ein typisches Gebiet eines Innenbereiches im Sinne des § 34 BauGB. Da es sich bei den zu überplanenden Flächen um versiegelte Flächen handelt, die bereits seit Jahren zum Teil bebaut sind oder zum Parken und für Schützenfeste genutzt werden, wird gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

5.2 Teilbereich 2: „Dreiort“

Der Teilbereich 2 befindet sich im stark verdichteten östlich der Innenstadt gelegenen Gewerbegebiet „Wiesenstraße“ Bergneustadts. Ungeachtet vorliegender Bauleitplanung handelt es sich um ein typisches Gebiet eines Innenbereiches im Sinne des § 34 BauGB. Da es sich bei den zu überplanenden Flächen um versiegelte und bereits überbaute Flächen handelt, wird gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a Satz 1 Nr. 2 wird der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergneustadt ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

6. FLÄCHENBILANZ

6.1 Teilbereich 1: „Bahnflächen Innenstadtbereich“

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 1 umfasst insgesamt ca. 1,02 ha

Davon sind als

- Verkehrsflächen 0,91 ha
- Sonderbauflächen 0,11 ha

in der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

6.2 Teilbereich 2: „Dreiort“

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 2 umfasst insgesamt ca. 0,26 ha

- Gemischte Bauflächen 0,26 ha

Aachen, den 17. Januar 2014

Planungsgruppe **MWM**